

**INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E
EMPRESÁRIAS**

**COMPLEMENTO DE LICENCIATURA EM CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO**

RAMO: ADMINISTRAÇÃO E CONTROLO FINANCEIRO

ANÁLISE DE INVESTIMENTOS:

UM CASO ESPECÍFICO NO SECTOR IMOBILIÁRIO – SANTO ANTÃO

Dilma Natalina De Jesus Delgado Lopes

Mindelo, Maio 2009

**INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E
EMPRESÁRIAS**

**COMPLEMENTO DE LICENCIATURA EM CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO**

RAMO: ADMINISTRAÇÃO E CONTROLO FINANCEIRO

ANÁLISE DE INVESTIMENTOS:

UM CASO ESPECÍFICO NO SECTOR IMOBILIÁRIO – SANTO ANTÃO

Dilma Natalina De Jesus Delgado Lopes

Orientador: Dr Carlos Rodrigues

Mindelo, Maio 2009

Agradecimentos

Agradeço o Professor Dr Carlos Rodrigues por seu profissionalismo na orientação dada para a realização deste trabalho, por seu entusiasmo e alegria em transmitir os seus conhecimentos.

Ao senhor Engenheiro João Spencer, e a Dr.^a Ivani Fortes por terem se mostrado atencioso em fornecer dados e informações, sem as quais não seria possível a realização do estudo caso.

Também agradeço os meus pais e aos meus irmãos por me darem apoio e força para continuar, sempre, a buscar minha realização profissional e pessoal.

Agradeço, o meu namorado que me conforta nos momentos de ansiedade se mostrando companheiro e me incentivando a continuar e superar as dificuldades.

Agradeço a todos que de uma maneira ou de outra me ajudaram na elaboração deste trabalho.

Resumo

O presente trabalho tem como objectivo apresentar um estudo sobre a análise de investimentos. Este estudo vai incidir preferencialmente sobre o sector imobiliário.

Este trabalho propõe-se identificar os problemas que ocorrem, quando se decide fazer um investimento. Para tal, a fundamentação teórica irá abordar alguns conceitos fundamentais a ter na análise de investimentos, uma análise do meio envolvente externo geral (Cabo Verde) que se deve ter em atenção quando se faz qualquer investimento.

Além disto, irá ser feita uma análise do investimento imobiliário em cabo Verde, uma relação entre a sensibilidade e o risco na análise dos investimentos, fazer um enquadramento do tema no Novo Normativo Contabilístico e por fim um estudo de caso que vai incidir sobre um projecto de investimento de uma empresa do nosso mercado, que opera no sector imobiliário, onde iremos empregar alguns critérios de análise de investimentos, e desta forma saber se é viável ou não investir no sector em cabo verde mais concretamente em Santo Antão.

Abstrat

The present work has as objective to present a study on the analysis of investments. This study will happen preferentially on the real estate sector.

This work intends to identify the problems that happen, when one decide to do an investment. For such, the theoretical fundamentation will approach some fundamental concepts to have in the analysis of investments, an analysis of the external involving way general (Cape Verde) that one should have in attention when any is made investment.

Besides, it will be made an analysis of the real estate investment in Cape Verde, a relationship between the sensibility and the risk in the analysis of the investments, to do a framing of the theme in New Normative Contabilistic and finally a case study that will happen on a project of investment of a company of our market, that operates in the real estate sector, where we will use some criteria of analysis of investments, and this way to know if it is viable or not to invest in the sector in Cape Verde more concretely in Santo Antão.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	10
2. INVESTIMENTO.....	12
2.1. Conceitos Fundamentais.....	12
3. ESTUDO DO MEIO ENVOLVENTE EXTERNO GERAL (CABO VERDE) .	13
3.1. Histórico	13
3.2. Geográfico	14
3.3. Económico	15
3.4. Sócio – Cultural	16
3.5. Político – Legal.....	17
3.6. Tecnológico	17
3.7. Demográfico	18
4. ANÁLISE DO SECTOR IMOBILIÁRIO EM CABO VERDE.....	18
4.1. Sua evolução ao longo dos tempos.....	18
4.2. Tipos de investimentos imobiliários praticados em Cabo Verde	19
4.3. A sua importância para a população e para a economia de Cabo Verde.....	20
5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E RISCO	21
5.1. Análise de sensibilidade	22
5.2. Análise de riscos e incertezas	22
5.2.1. Metodologias de análise de riscos	23
5.3. Análise do risco do sector imobiliário em Cabo Verde.....	24
5.4. Síntese da análise swot do sector.....	25
6. ENQUADRAMENTO DO TEMA NO NOVO NORMATIVO	
CONTABILÍSTICO	27
6.1. Norma de Relato Financeiro 11 – Custos de empréstimos obtidos.....	27
6.2. Norma de Relato Financeiro 13 – Inventários.....	28
6.3. Norma de Relato Financeiro 14 – Contratos de construção	29
6.4. Norma de relato Financeiro 18 – Crédito	30
6.5. Exemplos de contabilizações de operações nas empresas imobiliárias.....	31
7. UM ESTUDO DE CASO – NO SECTOR IMOBILIÁRIO – SANTO ANTÃO	32
7.1. Empresa Spencer Construções & Imobiliária Lda. (SCI)	32

7.1.1. Caracterização da Empresa.....	32
7.1.2. Órgãos Sociais da Empresa	34
7.2. Meio envolvente externo específico	34
7.3. Meio envolvente interno.....	36
7.4 Uma abordagem da Crise Financeira e Económica Internacional.....	38
7.5. Análise de um projecto Investimento feito pela Empresa	40
7.5.1. Descrição do investimento	40
7.5.2. Análise deste investimento, utilizando os critérios de análise investimento	42
7.5.2.1. Cash Flow	42
7.5.2.2. Valor actual líquido (VAL)	43
7.5.2.3. Taxa interna de rentabilidade (TIR)	44
7.5.2.4. O período de recuperação do capital (PR) ou payback (PP)	45
7.5.2.5. Retorno do investimento (ROI)	45
7.5.3. Uma comparação entre os vários critérios utilizado.....	46
7.6 Conclusões e recomendações do estudo de caso	47
8. CONCLUSÃO.....	48
9. BIBLIOGRAFIA	49
10. ANEXOS	53
10.1. Anexo I – Organograma da SCI	53
10.2. - Anexo 2 – Fotos do projecto Lombo Branco Village	54

Lista de Abreviaturas

CI – Cabo Verde Investimentos

FMI – Fundo Monetário Internacional

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IDE – Investimento Directo Estrangeiro

INE – Instituto Nacional de Estatística

OMC – Organização Mundial do Comércio

PDM – País de Desenvolvimento Médio

PIB – Produto Interno Bruto

PNC – Plano Nacional de Contabilidade

PP – Payback Period

PR – Período de Recuperação do Capital

ROI – O Retorno do investimento

SCI – Spencer Construções & Imobiliária

TCMA – Taxa de crescimento médio anual

TIR – Taxa interna de Rendibilidade

VLA – Valor Líquido Actual

Lista de Quadros

Quadro I – Quadro resumo dos pontos fortes, dos pontos fracos, das oportunidades e das ameaças do sector imobiliário em Cabo Verde.

Quadro II – Exemplos de contabilizações de operações imobiliárias.

Quadro III – Quadro resumo dos custos e proveitos do projecto Lombo Branco Village.

Quadro IV – Cash Flow do projecto Lombo Branco Village a preços constantes (sem inflação).

Quadro V – Cash Flow do projecto Lombo Branco Village a preços correntes (com inflação).

Quadro VI – Valor Actual liquido do projecto Lombo Branco Village.

Quadro VII – Dados para o cálculo da Tir do projecto

Quadro VIII – Dados, para o cálculo do payback do projecto a preços constantes

1. INTRODUÇÃO

“Um investimento vale a pena quando cria valor para seus proprietários” (Ross, 2000).

Para Porter (1992), “as mudanças que estão se processando na natureza da competição e a pressão crescente da globalização faz do investimento o factor mais importante da vantagem competitiva”.

Devido às grandes turbulências que o mundo moderno tem passado com a economia globalizada, tornou-se indispensável, antes de realizar qualquer tipo de investimento, uma análise profunda e criteriosa. Uma análise de investimento mal sucedida pode afectar a saúde empresarial, provocando desgastes financeiros irreparáveis, chegando, às vezes, a níveis de insolvência e até falência. Por outro lado, quando realizada correctamente, o investimento pode ser considerado como uma contenção de gastos momentâneos que possibilitarão certa tranquilidade no futuro. “Todos fazemos investimentos quando decidimos nos abster de consumo ou prazer presente, a fim de desfrutar de mais consumo no futuro” (BERNSTEIN e DAMODARAN, 2000: 15).

A escassez dos recursos frente às necessidades ilimitadas faz com que cada vez mais se procure otimizar sua utilização.

A análise de investimentos permite que se racionalize a utilização dos recursos de capital e para a solução de um problema de análise de investimentos, dentro da complexidade do mundo actual, é necessário o conhecimento de várias técnicas.

A escolha do tema deve-se ao facto de sempre quando se pensa em investir, logo a partida surgem as primeiras dúvidas, portanto, o objectivo principal deste trabalho é realizar um estudo sobre um caso prático de análise de investimento e neste sentido saber qual a melhor decisão a tomar, ajudando deste modo a reduzir as dúvidas que se depara na elaboração e execução de um projecto de investimento e neste sentido saber se o projecto é viável ou não.

Para tanto, esse objectivo será desdobrado nos seguintes objectivos secundários: levantamento das características técnicas do projecto e valor do investimento, aplicação dos critérios de decisão para análise do investimento, e por fim recomendações que achamos necessárias.

A metodologia adoptada objectiva desenvolver a pesquisa seguindo os seguintes passos: Investigação de bibliografia levantada através de livros, publicações e sites especializados, obtenção de ideias baseada no quotidiano das pessoas e empresas.

No que diz respeito aos resultados potenciais da pesquisa espera-se que esta possa gerar um conjunto de dados ou informações para os interessados em saber sobre como proceder a uma análise de investimentos e saber ainda se o sector imobiliário é um sector propício para investir.

Além disso, esses resultados visam ampliar ou complementar estudos desenvolvidos anteriormente.

O presente estudo preocupa-se com a apresentação sistemática dos dados e busca evidenciar alternativas para problemática que esse tema pode suscitar.

2. INVESTIMENTO

2.1. Conceitos Fundamentais

Ao fazer uma análise de Investimentos deve-se ter em atenção, um conjunto de conceitos como:

Capital – que é todo o conjunto de meios líquidos (moeda ou equivalente), cedidos durante um determinado espaço de tempo, temporária ou definitivamente, produzindo uma certa remuneração para o seu possuidor.

Tempo – refere-se ao prazo durante o qual o capital é aplicado.

Juro – é o preço de uso, temporário ou definitivo, do capital alheio.

Investimento – “È toda a aplicação financeira com o objectivo de obter resultados num prazo mais ou menos longo” – José Paulo Esperança.

Investimentos Financeiros – são aplicações feitas por pessoas ou empresas em que a dimensão da gestão não está presente.

Investimentos reais – “é todo o sacrifício que é substanciado numa troca de satisfação actual (associada a um custo) por satisfação futura (associada a benefícios esperados incertos), tendo como objectivo a produção/ venda de bens ou a prestação de serviços” – Isabel Soares et al decisões de Investimento Análise Financeira de Projectos.

Capital investido – é o montante monetário que é necessário afectar para implementar o investimento e garantir as adequadas condições de funcionamento das actividades operacionais que lhes estão associados.

Cash-flow – é a diferença entre as receitas e as despesas associadas a um projecto.

Custo de oportunidade – é o retorno certo que a entidade teria sem investir em novos projectos. Portanto, a receita de juros deve ser suficiente para cobrir, as despesas e a perda do poder aquisitivo do capital emprestado, além de proporcionar certo lucro ao seu aplicado.

Juros Compostos – são acréscimos que são somados ao capital, ao fim de cada período de aplicação, formando com esta soma, um novo capital.

Juros Simples – são acréscimos que são somados ao capital inicial no final da aplicação.

Valor residual – termo usado para definir o valor de um activo que sofre depreciação, ao final da sua vida útil.

3. ESTUDO DO MEIO ENVOLVENTE EXTERNO GERAL (CABO VERDE)

Todas as empresas se encontram inseridas num meio envolvente bastante abrangente, no qual exercem a sua actividade. Contudo, a actividade das empresas é influenciada, a longo prazo, pelas diversas variáveis que caracterizam esse meio envolvente, tornando a sua análise uma peça fundamental na identificação das oportunidades e ameaças que dele possam surgir. Devem, sempre que possível e desejável, tentar influenciar a sua evolução não se limitando a seguir as suas tendências.

3.1. Histórico

Cabo Verde foi descoberto pelos portugueses no ano de 1460. A primeira ilha descoberta foi a ilha de Boa Vista, nome dado pelos portugueses em consequência do longo tempo que permaneceram no mar, sem nenhuma referência de terra. Em seguida, foram chegando às outras ilhas, cujos nomes são de Santos correspondentes aos dias nos quais aportaram.

Assim eles chamaram Santo Antão, São Vicente, Santa Luzia, São Nicolau, Santiago. A ilha do Sal assim foi denominada por causa das grandes salinas existentes. A ilha de Maio por que chegaram no Mês de Maio; Fogo, por ter um vulcão, que se supõe estar em actividade, no momento da chegada dos descobridores. A ilha Brava, assim foi denominada, por causa do aspecto, um tanto quanto hostil. Como o arquipélago era desabitado, os portugueses deram início ao povoamento. Foi povoado por arquipélagos nativos da costa ocidental da África, genoveses e portugueses.

Por ocupar uma situação privilegiada, na encruzilhada entre os três continentes, Europa, América e África, Cabo Verde foi um entreposto importante para os portugueses no chamado tráfico negreiro. Os escravos eram capturados, e levados para o arquipélago de onde seguiam mais tarde para trabalhar nas produções de cana-de-açúcar, café e algodão no Brasil e nas Antilhas.

Em Cabo Verde, foi erguida a primeira cidade construída por europeus nas colónias, a cidade de Ribeira Grande. Ficou activa por mais de três séculos, antes que a capital fosse transferida para cidade de Praia, capital de Cabo Verde hoje.

O país tornou-se soberano nos anos setenta, mais propriamente no ano de 1975, após mais de uma década de luta armada nas selvas da Guiné-Bissau.

O período pós – independência foi governado por um regime de partido único que esteve no poder até 1991, ano em que o país optou pelo regime multipartidário. A população era em 1991 de 350 mil habitantes, sendo as ilhas de Santiago, Santo Antão e São Vicente as de maior número de habitantes. Hoje a população de Cabo Verde é de 400 mil habitantes, repartidos pelas 9 ilhas.

3.2. Geográfico

A densidade demográfica é de 83 habitantes por quilómetro quadrado, e um crescimento populacional de 2% ao ano.

Situado a quatrocentos quilómetros da Costa Ocidental da África, entre os paralelos 15 e 17 graus de latitude norte, o arquipélago de Cabo Verde possui pouco mais de 4 mil quilómetros quadrados e é constituído por dez ilhas e oito ilhéus, sendo uma das ilhas desabitada. Com excepção das Ilhas Sal, Boa Vista e Maio, que são planas, o arquipélago é montanhoso, escarpado e sulcado pela erosão e pela actividade vulcânica. A falta de vegetação nos planaltos contribui para a erosão do solo. A hidrografia é insignificante. O clima é tropical seco, mas as temperaturas são relativamente amenas, devido à influência dos ventos alísios. A pluviosidade é irregular, chegando a ser nula durante longos períodos, muito embora se distingam duas estações – a das chuvas, de Agosto a Outubro, e a seca nos restantes meses.

Pode-se ainda dividir o arquipélago em ilhas planas e ilhas montanhosas. Acredita-se que as ilhas do Sal, Boa Vista e Maio foram as que tiveram formação mais antiga, pelo facto de possuírem, actualmente, um relevo mais plano. Das ilhas consideradas mais novas, por apresentarem um relevo mais acentuado, destacam-se as ilhas de Santo Antão, São Nicolau, Santiago, Fogo e Brava. O ponto mais alto do arquipélago é o vulcão da ilha do Fogo, com uma altitude de aproximadamente, três mil metros. As temperaturas médias anuais ficam em torno dos 25 graus Célsius, no ar, e 23 graus, no mar.

3.3. Económico

O crescimento económico de Cabo Verde tem como determinante o clima de estabilidade política que conhece o país. As autoridades Cabo-Verdianas optam por uma economia de mercado. O mercado apresenta-se, assim, favorável ao investimento estrangeiro.

As mudanças importantes que se verificaram nos últimos cinco anos, marcadamente assinaladas com a transição de um sistema económico centralizado para uma economia de mercado, acrescidas do facto de se ter implantado um «Modelo de Inserção Dinâmica» de Cabo Verde na economia mundial, fazem do país um mercado preferencial de atracção do investimento estrangeiro. Nesse contexto, Cabo Verde serve de placa giratória para os países da sua região, num mercado de aproximadamente 200 milhões de habitantes.

Cabo Verde tem um enorme potencial económico, ligado a sua posição estratégica entre a África e a América Latina, nomeadamente para a manutenção de navios e ponte de escala de aviões. Tem igualmente um enorme potencial em termos turísticos, não apenas pelo seu clima, praias, paisagens, mas também pela sua arquitectura rural e colonial. Os maiores estrangulamentos económicos são contudo, a falta de água potável, a escassez de terra arável, o que provoca uma excessiva dependência de bens alimentares importados.

- **Tx de câmbio**

O aumento das taxas de juro de referência, tanto na zona euro como nos EUA, condicionou a condução da política monetária do Banco de Cabo Verde, na medida em que num regime cambial de taxa fixa (com o euro) os objectivos da Autoridade Monetária encontraram-se fortemente ancorados na defesa da paridade da taxa de câmbio. Sendo assim as empresas ficam sujeitas a menos oscilações monetárias nos seus negócios, uma das vantagens desse acordo.

- **Tx de inflação**

A acumulação de pressões inflacionistas, resultante em larga medida das oscilações dos preços dos bens alimentares, componente mais volátil do Índice de Preços no Consumidor que é particularmente sensível às condições da oferta, fez aumentar a preocupação com a estabilidade de preços. A inflação afecta de uma maneira geral a actividade de qualquer empresa.

- **PIB**

Segundo o Instituto Nacional Estatísticas (INE), o Produto Interno Bruto (PIB) de Cabo Verde cresceu, a preços constantes, 7,8 por cento em 2007, o que, representa um "abrandamento" do crescimento económico. Segundo dados do INE, o PIB a preços constantes subiu 10,8 % em 2006, depois de aumentar 6,5% ano em 2005. Em 2005, no quadro de preços constantes, o PIB foi de 23.833 milhões de escudos cabo-verdianos (216,4 milhões de euros), subindo em 2006 para 26.410 milhões de ECV (239,5 milhões de euros) e, em 2007, para 28.467 milhões de ECV (258,1 milhões euros).

Não obstante a este abrandamento, refere o INE, que em 2007, o desempenho da economia foi "favorável", devendo-se a uma evolução positiva do valor acrescentado bruto a custo de factores a preços constantes de alguns ramos de actividade que, pelo peso que tem na estrutura do PIB, foram determinantes.

Também segundo esses dados, o sector da Construção Civil e Obras Públicas cresceu 9,9 por cento, contra os 14 por cento registados em 2006, enquanto o sector da Indústria e Energia subiu a oito por cento (mais 1% do que um ano antes), e o dos Transportes e Comunicações teve a descida mais acentuada, passando de 17,4 por cento em 2006 para 6%, em 2007.

Esta desaceleração da economia reflectiu-se também na descida do Investimento Estrangeiro Directo, que cresceu 58,8 por cento em 2006 e 33,3 por cento em 2007. Sector que registou um crescimento foi o Financeiro, que subiu 28 por cento, depois de ter aumentado, 22 por cento no ano anterior. Em 2007, o aumento da produção de electricidade ascendeu a sete por cento e as receitas de viagens de turismo, tendo como destino Cabo Verde, cresceram 34 por cento.

3.4. Sócio – Cultural

Pelo facto de ser povoado por diferentes povos, Cabo Verde possui uma miscelânea cultural muito grande, mistura essa que é visível não só na cor da pele, mas também nos trajes, na culinária, sotaques e no modo de viver em geral. A população é formada de 70% de mestiços, 28% de negros e apenas 2% de brancos. As ilhas, embora próximas umas das outras têm algumas diferenças culturais. Assim a população das ilhas situadas

mais ao sul do arquipélago, permanecem mais fiéis as manifestações africanas, enquanto as mais a norte já não são tão enraizadas na cultura do continente. Na composição etária, 70% da população está abaixo dos 30 anos.

As manifestações culturais mais comuns têm como base a dança e a música. Dos ritmos musicais típicos, destacam-se o batuque, funaná, morna e a coladeira.

A culinária não podia ficar atrás nas origens. A religião predominante é o catolicismo, mas com alguns núcleos protestantes, espíritas e islâmicos.

A cultura crioula de Cabo Verde é registada por suas contribuições distintas na literatura e na música. As composições musicais melancólicas conhecidas como mornas e poesia de Crioulo são características.

Além do português (a língua usada em ocasiões formais e para a maioria do material escrito), os habitantes falam um dialecto português chamado Crioulo.

3.5. Politico – Legal

Cabo Verde é uma república multipartidária com uma constituição que foi adoptada em 1992. O presidente, como líder do estado, é eleito directamente por um período de cinco anos. A bancada legislativa é formada por um grupo de nacionais, que escolhe o primeiro-ministro. O sistema judicial é dirigido pelo Supremo Tribunal de Justiça.

O enquadramento legal condiciona a locação de poder e providencia o enquadramento legal da sociedade. No que concerne à legislação do nosso país, há leis específicas que pode condicionar as actividades das empresas que operam no ramo imobiliário e para isso antes de fazer qualquer investimento a que consultar as leis em vigor.

3.6. Tecnológico

Traduz o progresso tecnológico e é evidente que Cabo Verde tem seguido este progresso. Pois as empresas estão consciencializadas de que é importante adoptar novas tecnologias, caso contrário, ficarão para trás face aos concorrentes que adoptarem tecnologias inovadoras.

3.7. Demográfico

A população residente em Cabo Verde registou, entre 2000 e 2007, uma taxa de crescimento médio anual (TCMA) de 1.7%.

Em 2007, pouco mais de metade da população residia na ilha de Santiago. Actualmente ainda existem mais cidadãos Cabo-verdianos a residir no estrangeiro (cerca de 520 mil) que no arquipélago. (Fontes: INE - Cabo Verde, Instituto de Comunidades de Cabo Verde, ES Research – Research Sectorial.).

4. ANÁLISE DO SECTOR IMOBILIÁRIO EM CABO VERDE

4.1. Sua evolução ao longo dos tempos

Desde a muito tempo que o sector imobiliário tem contribuído para o crescimento da economia de Cabo Verde principalmente nas vertentes imobiliário residencial e imobiliário turístico.

Segundo dados da CI o volume de projectos de IDE aprovados passou de 3 milhões de contos em 2003, para cerca de 127 milhões de contos em 2007, a uma taxa anual de realização de 25%. Cerca de 97% dos projectos dos IDE aprovados em 2007 destinavam-se ao Turismo e Imobiliária Turística, e dirigiam-se especialmente para as ilhas da Boavista (38%), Sal (32%) e São Vicente (27,5%).

Cabo Verde tem-se demonstrado um grande dinamismo no sector imobiliário turístico, existindo um conjunto de empresas com importantes investimentos projectados. Encontra-se em execução ou prestes a iniciar um leque considerável de projectos que certamente irão redimensionar a estrutura e a realidade socio-económica Cabo-verdiana. É incontestavelmente forte a concorrência e a diversidade da oferta direccionada ao público não residente, ambicionando sobretudo alcançar o mercado britânico e europeu, em que os potenciais clientes são cativados pela propaganda da existência de um clima tropical, praias e vistas paradisíacas e factores sócio-culturais favoráveis e ou atraentes. Essa parcela de mercado turístico caracteriza-se pelo elevado poder de compra e propensão para a aquisição de casas de férias ou segunda habitação.

Tem havido uma surpreendente mediatização internacional do nosso País, trazendo capitais de várias origens, nomeadamente ingleses, irlandeses, espanhóis, árabes e belgas. São no essencial operadores imobiliários interessados em grandes porções de

terreno para o desenvolvimento de um mix de produtos, que em regra integram residências, hotéis, golfe, marines destinados a um segmento de clientes de maior poder de compra. A maior parte desses investimentos destinam-se às ilhas do Sal, Santiago, S. Vicente e Boavista, para onde se prevê a construção do que se pode considerar "mega-projectos" imobiliário-turísticos.

4.2. Tipos de investimentos imobiliários praticados em Cabo Verde

• Imobiliário residencial

Integra empreendimentos de alojamento (apartamentos, casas e hotéis), infra-estruturas e serviços de apoio (clínicas), serviços de entretenimento e lazer (campos de golfe, centros hípicas, centros comerciais, marinas) motivadores da fixação de residentes e incentivadores da permanência de estrangeiros em território nacional.

O investimento imobiliário no turismo residencial pode ser utilizado, como local de férias; Para usufruir de estadias de longa duração (para além de 1 mês de férias), com o objectivo de no futuro vir a constituir-se como local de habitação permanente, como investimento gerador de rendimento através do aluguer a terceiros.

Para além da procura de casa no arquipélago por parte da comunidade Cabo-Verdiana na diáspora, o investimento em turismo residencial por novos mercados emissores, como a Irlanda e os Países Nórdicos, com maior poder de compra, implicam também a dinamização do mercado imobiliário em Cabo Verde.

• Imobiliária Turística

Com um clima ameno durante todo o ano, muito sol, boas frentes de mar, praias lindas, fácil acessibilidade, taxas de valorização elevadas, baixa taxa de imposto sobre o património, possibilidade de rentabilização ao longo de todo o ano e ainda uma total paz social fazem de Cabo Verde um paraíso do investimento imobiliário.

O baixo custo da mão-de-obra compensa largamente o agravado preço de construção devido à insularidade e insuficiências nos sistemas de distribuição, portos marítimos sem capacidade de resposta adequada permitindo preços finais consideravelmente mais baixo. Cabo Verde enquadra-se perfeitamente neste perfil a apenas 4 a 5,5 horas dos principais mercados emissores de turistas e compradores de segundas residências como são os ingleses e irlandeses.

No caso concreto se Santo Antão, esta possui características imprescindíveis para este tipo de investimento. A paisagem íngreme, contrastando áreas verdes com regiões absolutamente secas, é um forte atractivo para os turistas com gosto por longas caminhadas e turismo-aventura. A paisagem da vertente ocidental é desértica, de vegetação herbácea. Os planaltos, na parte central da cordilheira, apresentam um clima fresco e húmido sendo cobertos de árvores como o eucalipto, o cipreste, o pinheiro e a acácia, impensáveis no resto do arquipélago. Aliado à hospitalidade do seu povo, a ilha de Santo Antão encontra o seu maior fascínio na imponente das suas montanhas e das suas falésias, que caem sobre o mar.

Para além do Turismo hoteleiro tradicional, as vantagens competitivas que o nosso país apresenta, face a outras regiões estrangeiras, têm contribuído para o aparecimento do Turismo Residencial no país.

O Investimento Directo Estrangeiro (IDE) tem sido o grande motor do crescimento, apresentando uma evolução favorável, sendo o sector do Imobiliário Turístico o responsável pela maior fatia dos milhões de contos em projectos aprovados pela Cabo Verde Investimentos (CI).

Regista-se uma nova configuração da oferta turística, a da Imobiliária Turística, que bem enquadrada em termos de regulamentação que garanta a sustentabilidade dos recursos, a preservação do frágil equilíbrio da natureza em termos da infra estruturação e urbanização em geral, que poderá ser a alavanca do crescimento e do desenvolvimento económico, social e cultural do nosso país.

4.3. A sua importância para a população e para a economia de Cabo Verde

O Sector imobiliário (residencial e turístico) constitui uma oportunidade de desenvolvimento económico e social excepcional, que resulta não só da importância e das perspectivas de crescimento futuro que o sector tem e terá na economia de Cabo Verde, mas também das transformações que tanto a oferta como a procura irão conhecer. Transformações que resultam na dinamização de novos produtos turísticos e da exploração de novos segmentos de mercado.

Este sector tem crescido muito nos últimos tempos, contribuindo para a geração de empregos, receitas e impostos, além de elevar o Produto Interno Bruto (PIB), com o aumento do volume de investimentos e entrada de divisas.

A ascensão de Cabo Verde a País de Desenvolvimento Médio (PDM), a adesão à Organização Mundial do Comércio (OMC) e a parceria estratégica com a União Europeia trazem consigo novos desafios. Cabo Verde tem que se preparar para ser menos dependente da ajuda externa e há que haver uma forte intervenção do sector privado, sobretudo nos sectores mais dinâmicos da economia, como o do Turismo, melhorando consideravelmente o ambiente de negócios.

5. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E RISCO

Análise de Sensibilidade surge como técnica usual porque, na análise tradicional de projectos de investimentos, as variáveis de entrada submetidas aos critérios de cálculo são representadas por valores fixos, assim não leva em conta as incertezas futuras. Para verificar a sensibilidade do projecto a flutuações nessas variáveis, escolhe-se um critério de análise tradicional (VAL, por exemplo), verificam-se as variáveis-chaves que influenciem fortemente os resultados do projecto (taxa de desconto, por exemplo) e observa-se o efeito que modificações nos valores dessas variáveis possam produzir nos resultados do projecto.

O risco é uma característica iminente a toda e qualquer actividade, principalmente nas áreas que tratam directamente com o património das empresas. Tudo o que é feito hoje, visando a um resultado no futuro, está sujeito a algum grau de risco.

Com base em factos conhecidos e informações adquiridas, podemos estabelecer meios capazes de projectar os acontecimentos futuros. Esses acontecimentos poderão realmente acontecer, mas não serão "exactamente" como havíamos projectado. Geralmente, o risco está associado a algum factor negativo que possa impedir ou dificultar a realização do que foi planeado.

No mundo actual, a gestão de riscos em empresas é indispensável, pois um facto económico que acontece em qualquer lugar do mundo provoca reflexos imediatos na nossa economia. A gestão de riscos pode ser entendida como um processo onde são tomadas decisões de aceitar um risco conhecido ou de minimiza-lo.

Todas as apostas comportam risco. O âmbito da decisão de investimento, materializa-se pelo “sacrifício de uma satisfação imediata e certa em troca de uma esperança futura”.

5.1. Análise de sensibilidade

Permite determinar um impacto de um critério de avaliação provocado por uma alteração numa ou em duas (no máximo) variáveis independentes do projecto, mantendo-se as outras constantes.

Procura assim determinar a sensibilidade dos projectos as variações dos parâmetros críticos. Estes parâmetros serão os que são susceptíveis de afectar significativamente a viabilidade do projecto.

A metodologia a seguir na análise de sensibilidade é:

- 1º- Definir as variáveis críticas como por exemplo, preço de venda, quantidades vendidas, custo das matérias-primas, custo com o pessoal, valor do investimento em capital fixo, etc.
- 2º- Atribuir um novo valor a essa variável;
- 3º- Recalcular o valor do critério de avaliação;
- 4º- Analisar o impacto da alteração no valor do critério de avaliação.

5.2. Análise de riscos e incertezas

Pelo facto da análise de investimentos equacionar no presente aspectos do futuro, confronta-se com a incerteza ou o risco.

Portanto, a análise de risco torna-se necessária, dado que existirão sempre desvios entre os valores estimados e os valores observados, após a realização do projecto.

A incerteza que caracteriza um investimento, na fase que procede a tomada de decisão, pode assumir diversas formas que simplificaradamente são:

- **Incerteza sobre mecanismos ou fenómenos** – acontece com projectos com forte componente de inovação ou em projectos fortemente dependentes de condições naturais ou de comportamentos subjectivos.
- **Incerteza sobre custos de investimento e exploração** – acontece em projectos que exige uma análise aprofundada de cada componente individualizada de custo.

- **Incerteza sobre a procura e receitas** – acontece em grande número de casos em que a falta de transparência do mercado e a insuficiência de base estatística não permitem definir com razoável segurança as grandezas que determinam os proveitos do projecto. Uma forma usual de avaliação do risco consiste no estudo do período de recuperação do investimento. O critério do período de recuperação é um critério especialmente adequado para projectos sujeitos a níveis de risco elevados por razões de inovação tecnológica ou por qualquer forma de limitação do período de exploração.

5.2.1. Metodologias de análise de riscos

Devido a existência de desvios entre valores esperados e os reais, a análise do risco torna-se necessária por isso foram desenvolvidas certas metodologias:

- **Análise de Cenários**

Permite avaliar o impacto no critério utilizado, gerado por uma variação conjunta de determinadas variáveis:

- 1º - Identificar as variáveis determinantes;
- 2º - Para essas variáveis, definir cenários (que pode ser pessimista optimista ou mais que provável);
- 3º - Analisar o impacto desses cenários no valor do critério de avaliação do projecto;

- **Análise do Break-Even (ponto crítico do val)**

Nos projectos em que os cash flows são constantes, pode – se determinar o ponto crítico do VAL para as variáveis consideradas mais relevantes, ou seja, o valor máximo ou mínimo que essa variável tem que atingir sem que o val passe a ser negativo.

O ponto crítico do VAL atinge-se quando o val é nulo.

- **Simulação de Monte Carb**

É um instrumento de análise de risco que permite investigar todas as variáveis independentes logo, toda a distribuição possível dos valores do investimento.

Atribui-se uma distribuição de probabilidades com determinados parâmetros, as variáveis independentes, definindo assim a correlação entre elas.

- **Árvores de decisões**

Normalmente os projectos de Investimento assentam numa só decisão, aceitar ou rejeitar o projecto.

É um método de representação e análise das decisões alternativas e dos resultados possíveis. Mas quando surge problemas nos projectos de investimento (como na sua fase de exploração) há necessidade de tomar novas decisões e assim necessário constituir uma árvore de decisão.

A metodologia a ser utilizada é:

1. Separar as decisões em fases distintas;
2. Enumerar os resultados possíveis associados a cada fase;
3. Especificar as probabilidades associadas a cada alternativa;
4. Especificar o efeito de cada resultado nos cash flows esperados,
5. Avaliar a decisão óptima a tomar em cada fase;
6. Escolher a acção óptima a iniciar na primeira fase.

5.3. Análise do risco do sector imobiliário em Cabo Verde

Uma vez que a conjuntura internacional é desfavorável, a recessão e a crise financeira (iniciada com a crise nos Estados Unidos da América) e os seus efeitos na economia mundial são visíveis.

De acordo com o FMI alguns Países deverão entrar em recessão, que deverá prolongar-se pelo próximo ano.

Assim, face às perspectivas da conjuntura internacional, muito dificilmente o sector imobiliário em Cabo Verde conseguirá manter a mesma performance dos anos anteriores. Ou seja pode implicar riscos para quem deseja investir neste sector uma vez que o sector financeiro está frágil.

Os indicadores mais recentes evidenciam tendência menos optimista, sendo que já é perceptível, alguma apreensão dos operadores, particularmente no segmento imobiliário residencial que é uma das vertentes mais dinâmicas do nosso Turismo, dado a retracção económica dos principais países emissores (Inglaterra e Itália) de compradores de segunda habitação em Cabo Verde.

Portanto, apesar do Sector imobiliário ser estratégico para o nosso país, há que haver maior prudência na atribuição dos créditos, em concordância com a conjuntura internacional desfavorável (crise financeira), e isto de certeza, terá implicações negativas para o sector.

5.4. Síntese da análise swot do sector

De maneira a identificar os pontos fortes, os pontos fracos, as oportunidades e as ameaças do sector imobiliário em Cabo Verde procedemos à análise SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities e Threats) do sector no arquipélago. Deste modo temos um resumo no seguinte quadro:

Quadro I. Quadro resumo dos pontos fortes, dos pontos fracos, das oportunidades e das ameaças do sector imobiliário em Cabo Verde:

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> - Crescimento demográfico; - Rendimento per capita crescente; - Estabilidade política e social; - Segundo país Africano com mais liberdade económica; - Terceiro país no ranking do IDH; - Parceria União Europeia/ Cabo Verde - Aquisição de habitação pela comunidade na diáspora/familiares; - Turismo Residencial; - Hospitalidade; - Posição geográfica entre a Europa, África e Américas; - Boas condições climatéricas durante todo o ano; - Excelentes praias de extensa areia branca nas ilhas planas; - Ausência de doenças tropicais; - Baixa incidência de pobreza extrema; - Bons aeroportos internacionais; - Boas ligações aéreas à Europa, África e Américas; - Música, mundialmente reconhecida (Cesária Évora, Tito Paris, Lura); - Proximidade cultural à Europa; - Estabilidade política e social; 	<ul style="list-style-type: none"> - Dificuldades logísticas; - Fraca produção local; - Rede de abastecimento de água potável insuficiente e deficiente; - Sistema de saneamento básico insuficiente e deficiente; - Recolha de lixo deficitária; - Rede eléctrica deficiente;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> - Crescimento do crédito à habitação; - Crescimento da construção/crédito à construção e obras públicas; - Captação de novos mercados emissores (Irlanda, países nórdicos); - Turismo de Natureza nas ilhas montanhosas (Santiago, Santo Antão, Fogo e São Nicolau), propondo actividades como as caminhadas, as escaladas e as marchas a cavalo; - Desenvolvimento de circuitos turísticos inter-ilhas, aproveitando a possibilidade de oferta de experiências variadas a uma 	<ul style="list-style-type: none"> - Concorrência de outros destinos turísticos; - Massificação exagerada do turismo; - Aumento da criminalidade; - Crise económica e financeira;

distância reduzida (mar, montanha); - Boas condições para desportos náuticos;	
--	--

(Continuação)

6. ENQUADRAMENTO DO TEMA NO NOVO NORMATIVO CONTABILÍSTICO

Tendo em conta que a utilização do Novo Normativo Contabilístico virá introduzir um novo paradigma no Sistema Contabilístico Nacional, a que fazer um enquadramento do tema nesse Novo Normativo de forma a compreender as mudanças que este nos traz, e assim saber que atitudes se deve tomar a esse respeito. E é neste sentido que vamos referir a algumas Normas de Relato Financeiro que estão relacionados com a contabilização das operações de uma imobiliária com características idênticas, as da SCI.

6.1. Norma de Relato Financeiro 11 – Custos de empréstimos obtidos

Esta norma tem como objectivo prescrever o tratamento dos custos de empréstimos obtidos. De uma forma geral, exige que eles sejam imediatamente considerados como gastos do período, excepto quanto aos custos de empréstimos obtidos que sejam directamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um activo que se qualifica, caso em que é permitida a sua capitalização.

Deve ser aplicada na contabilização dos custos de empréstimos obtidos. Inclui definições de activo que se qualifica, e custos de empréstimos obtidos.

Os custos de empréstimos obtidos devem ser reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos, excepto quando sejam directamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um activo que se qualifica podem ser capitalizados como parte do custo desse activo, ou quando seja provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para a entidade e tais custos possam ser fiavelmente mensurados:

- **Custos de empréstimos obtidos elegíveis para capitalização** – segundo o parágrafo 9 desta norma, os custos de empréstimos obtidos que sejam directamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um activo que se qualifica são os custos de empréstimos obtidos que teriam sido evitados se o dispêndio no activo que se qualifica não tivesse sido feito. Pois quando uma

entidade contrai empréstimos especificamente com o fim de obter um particular activo, os custos dos empréstimos obtidos que estejam relacionados directamente com esse activo devem ser prontamente identificados.

- **Suspensão da capitalização** – Segundo o parágrafo 19, a capitalização dos custos dos empréstimos obtidos deve ser suspensa durante os períodos extensos em que o desenvolvimento das actividades que sejam necessárias para preparar o activo para o seu uso pretendido ou venda, sejam interrompidos por algum motivo.
- **Cessação da capitalização** – segundo o parágrafo 21 desta norma, a capitalização dos custos dos empréstimos obtidos deve cessar quando substancialmente todas as actividades necessárias para preparar o activo elegível para o seu uso pretendido ou para a sua venda estejam totalmente concluídas.

6.2. Norma de Relato Financeiro 13 – Inventários

Esta norma tem por objectivo prescrever o tratamento para os inventários. Aplica-se a todos os inventários que não sejam: (a) produção em curso proveniente de contratos de construção, incluindo contratos de serviços directamente relacionados, (b) instrumentos financeiros; e (c) activos biológicos relacionados com a actividade agrícola e produto agrícola na altura da colheita.

Esta norma dá os conceitos de justo valor e valor realizável líquido.

Os inventários devem ser mensurados pelo custo ou valor realizável líquido, dos dois o mais baixo;

- **Custos de conversão** – de acordo com o parágrafo 12 desta norma os custos de conversão de inventários incluem os custos directamente relacionados com as unidades de produção, tais como mão-de-obra directa. Inclui também uma imputação sistemática de custos gerais de produção fixos e variáveis que sejam incorridos ao converter matérias em bens acabados.

O parágrafo 13 desta norma diz-nos que a imputação de gastos gerais de produção fixos aos custos de conversão é baseada na capacidade normal das instalações de produção. Os custos gerais não imputados são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos. Os custos gerais de produção

variáveis são imputados a cada unidade de produção na base do uso/consumo real.

O parágrafo 14 desta norma diz-nos que quando os custos de conversão de cada produto não sejam separadamente identificáveis, eles são imputados entre os produtos por um critério racional e consistente.

- **Reconhecimento como gasto** – quando os inventários forem vendidos, a quantia escriturada desses inventários deve ser reconhecida como um gasto do período em que o respectivo rédito seja reconhecido. A quantia de qualquer ajustamento dos inventários para o valor realizável líquido e todas as perdas de inventários devem ser reconhecidas como um gasto do período em que o ajustamento ou perda ocorra. A quantia de qualquer reversão do ajustamento de inventários, proveniente de um aumento no valor realizável líquido, deve ser reconhecida como uma redução na quantia de inventários reconhecida como um gasto no período em que a reversão ocorra.

6.3. Norma de Relato Financeiro 14 – Contratos de construção

Esta norma tem como objectivo prescrever o tratamento contabilístico de réditos e custos associados a contratos de construção. Dada a natureza da actividade subjacente aos contratos de construção, a data em que a actividade do contrato é iniciada e a data em que a actividade é concluída caem geralmente em períodos contabilísticos diferentes. Por isso, o assunto principal na contabilização dos contratos de construção é a imputação do rédito do contrato e dos custos do contrato aos períodos contabilísticos em que o trabalho de construção seja executado.

Esta Norma deve ser aplicada na contabilização dos contratos de construção nas demonstrações financeiras das entidades contratadas, e dá a definição de contrato de preço fixado.

Os parágrafos 22 à 35 desta norma explicam como fazer o reconhecimento do rédito e dos gastos de um contrato de construção:

- **Reconhecimento do rédito e dos gastos do contrato** – quando o desfecho de um contrato de construção puder ser fiavelmente estimado, o rédito do contrato e os custos do contrato associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como rédito e gastos respectivamente com referência à fase de

acabamento da actividade do contrato à data do balanço. Uma perda esperada no contrato de construção deve ser reconhecida imediatamente como um gasto;

No caso de um contrato de preço fixado, o desfecho de um contrato de construção pode ser fiavelmente estimado quando estiverem satisfeitas todas as condições seguintes: (a) o rédito do contrato possa ser mensurado fiavelmente; (b) seja provável que os benefícios económicos associados ao contrato fluirão para a entidade; (c) tanto os custos do contrato para o acabar como a fase de acabamento do contrato na data do balanço possam ser fiavelmente mensurados; e (d) os custos de contrato atribuíveis ao contrato possam ser claramente identificados e fiavelmente mensurados;

O reconhecimento do rédito e de gastos de um contrato de construção pode ser feita através do método da percentagem de acabamento.

6.4. Norma de relato Financeiro 18 – Crédito

O objectivo desta Norma é o de prescrever o tratamento contabilístico de réditos, entendidos como os rendimentos que surgem no decurso das actividades ordinárias de uma entidade, como, por exemplo, vendas, honorários, juros, dividendos e royalties.

O rédito é reconhecido quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a entidade e esses benefícios possam ser fiavelmente mensurados. Esta Norma identifica as circunstâncias em que estes critérios serão satisfeitos e, por isso, o rédito será reconhecido

Esta Norma deve ser aplicada na contabilização do rédito proveniente de: (a) venda de bens; (b) prestação de serviços; e (c) uso por outros de activos da entidade que produzam juros, royalties e dividendos.

Esta norma dá as definições de justo valor e método do juro efectivo e rédito.

O rédito deve ser mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber. O reconhecimento do rédito deve ser feita quando:

- **Venda de bens** – O rédito proveniente da venda de bens deve ser reconhecida quando tiverem sido satisfeitas todas as condições seguintes: (a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens; (b) a entidade não mantenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse, nem o controlo efectivo dos bens

vendidos; (c) a quantia do rédito possa ser fiável mente mensurada; (d) seja provável que os benefícios económicos associados com a transacção fluam para a entidade; (e) os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transacção possam ser fiavelmente mensurados.

A transferência dos riscos e vantagens da propriedade coincide com a transferência do documento legal ou da passagem da posse para o comprador.

6.5. Exemplos de contabilizações de operações nas empresas imobiliárias

Quadro II – Exemplos de contabilizações de operações imobiliárias

Descrição	Novo Normativo	Antigo PNC
1º - Aquisição de matérias (facturas)	Débito de 361 – compra de matérias-primas; Crédito 12 – depósito a ordem, ou 22 - fornecedores	Débito de 31.6 – compra de matérias-primas; Crédito 12 – depósito a ordem, ou 22 – fornecedores
2º - Registo de entrada de matérias em armazém (guia de entrada)	Débito de 3621 – Inventário em armazém; Crédito de 361 – compra de matérias-primas;	Débito de 361 – matérias-primas; Crédito de 316 - compra de matérias-primas;
3º - Consumo de matérias (requisição interna)	Débito de 6112 – matérias-primas e subsidiárias de consumo; Crédito de 3621 - Inventário em armazém;	Débito de 6161 – matérias-primas e subsidiárias de consumo; Crédito de 361 – matérias-primas;
4º - Gastos de conversão (folha de salário)	Débito de 63 – gastos com pessoal; Crédito de 12 – depósito a ordem, ou 27.1 – Remunerações a pagar; Débito de 64 – gastos de depreciação e de amortização; Crédito de 43.8 – depreciações acumuladas;	Débito de 65 – despesas com pessoal; Crédito de 12 – depósito a ordem, ou 26.3 – Remunerações a pagar; Débito de 68 – amortizações e reintegrações do exercício; Crédito de 48 – amortizações e reintegrações acumuladas;

5º - No Final de cada período	Débito de 61.4 – variações nos inventários de produção; Crédito de 35 – produtos e trabalhos em curso;	Inventário Inicial	Débito de 61.4 – variações nas existências de produção; Crédito de 35 – produtos e trabalho em curso;
	Débito de 35 – produtos e trabalhos em curso ou 33 – produtos acabados e intermédios; Crédito de 61.4 – variações nos inventários de produção;	Inventário Final	Débito de 35 – produtos e trabalho em curso ou 33 – produtos acabados e semi-acabados; Crédito de 81 – resultados correntes do exercício;

(continuação)

7. UM ESTUDO DE CASO – NO SECTOR IMOBILIÁRIO – SANTO ANTÃO

O estudo de caso incide sobre uma empresa do mercado Santantonense que apesar de ser ainda muita jovem, note-se que está evoluindo bem. E é neste sentido que vamos falar da Spencer Construções & Imobiliária Lda (SCI).

7.1. Empresa Spencer Construções & Imobiliária Lda. (SCI)

7.1.1. Caracterização da Empresa

A Spencer Construções, foi criada em Outubro de 2006, é, neste momento, a maior imobiliária da ilha de Santo Antão, e tem como objecto social a construção civil e a exploração imobiliária, podendo ainda realizar actividades afins. Isto é, apesar da empresa ser uma imobiliária é também uma empresa empreitada.

A SCI é uma empresa familiar que nasceu fruto da experiência, das capacidades individuais e da vontade dos seus promotores em bem servir de forma responsável o país e todos os seus clientes.

Com alvará de 4ª classe em todas as categorias, Spencer Construções & Imobiliária reforça o seu parque de equipamento e investe com determinação, em projectos ambiciosos, na ilha de Santo Antão.

Tendo em conta que Santo Antão ainda necessita de empresas de suporte aos negócios e ao desenvolvimento do turismo a Spencer Construções & Imobiliária, consciente destas necessidades, e procurando apoiar o desenvolvimento sustentado da ilha, criou as

seguintes empresas de suporte: Spencer Rent Car, Spencer Condomínios e Serviços, Spencer Alumínios e ferro, e Spencer Turismo. Excepção feita a esta última, todas elas está já a funcionar, preenchendo lacunas existentes no mercado imobiliário de Santo Antão, e criando ramos de actividade que são indispensáveis à empresa mãe – Spencer Construções & Imobiliária, Lda.

Sabendo que a estratégia empresarial nasce da conjugação das análises do meio envolvente e da organização, os vários elementos que integram a estratégia da empresa têm de ser consistentes entre si. Para garantir a uniformidade da actuação no mercado há que verificar se a **VISÃO, MISSÃO, os OBJECTIVOS e a ESTRATÉGIA** formam uma sequência lógica de raciocínio estratégico e estão enquadrados na visão global da empresa.

Visão

A visão da empresa deve servir de inspiração para todos os seus membros. Essa visão tem um papel essencialmente motivador traduzindo, de uma forma abrangente, um conjunto de intenções e aspirações para o futuro, sem especificar como devem ser atingidas

A SCI tem como visão: “Juntos Crescemos Rumo ao Futuro”

Missão

A explicitação de uma visão dá geralmente origem à missão – declaração escrita que traduz as ideais e orientações globais da empresa. Visa difundir o espírito da empresa por todos os seus membros e congregar esforços para a prossecução dos objectivos gerais, deve ter um carácter simultaneamente estratégico e operacional, e deve incluir o conceito do negócio da empresa.

E é neste sentido que a SCI, tem como missão: “garantir que todos os indicadores que servem de base ao seu volume de negócios acompanhem a evolução e o desenvolvimento que se pretende no turismo de Cabo-Verde”.

Objectivos

Em sintonia com a missão, a empresa deve estabelecer objectivos quantificados e enquadrados no tempo. Deve ainda ser fixado de maneira a incentivar os membros da organização a expandir as suas competências.

A SCI estabelece os seus objectivos estratégicos para um horizonte temporal de curto e médio prazo (2 anos).

Tem como objectivo prioritário prestar serviços da mais alta qualidade na área de construção civil.

Estratégia da Empresa

Todas as empresas têm como objectivo primordial alcançar o sucesso, para o efeito procuram adoptar estratégias que proporcionam aos seus clientes mais valores que a concorrência aproveitando todas as potencialidades e recursos a sua disposição, tendo em conta as exigências do ambiente interno e externo.

A SCI tem como objectivos estratégicos os seguintes aspectos:

- Qualidade;
- Rigor;
- Honestidade;
- Maximizar e criar uma certa independência em termos de construção civil na ilha de santo Antão.

7.1.2. Órgãos Sociais da Empresa

A SCI é composto pelo conselho de Administração representado por Emanuel Rachid Spencer e João José Spencer. A área Administrativa, de produção e Engenharia está a cargo do Engenheiro Emanuel Spencer e a área Administrativa e Financeira a cargo do Engenheiro João Spencer. Que por sua vez se dividem em vários departamentos.

(Ver Anexo I – Organograma da SCI).

7.2. Meio envolvente externo específico

O meio envolvente externo específico de qualquer empresa é constituído pelos elementos (agentes e factores) que interagem directamente com a indústria onde a empresa opera. Os principais elementos deste contexto são:

- Clientes,
- Concorrentes,
- Fornecedores e a
- Comunidade.

Clientes

Os Clientes correspondem aos consumidores actuais ou potenciais dos bens e serviços de uma empresa. Os clientes são a razão de existência de qualquer negócio. No sector imobiliário os múltiplos clientes apresentam geralmente características distintas, consoante os seus objectivos, necessidades e padrões de consumo.

A SCI tem como principais clientes:

- Ingleses de classe média alta e investidores também Ingleses;
- Emigrantes Cabo-verdianos na França, Luxemburgo e Holanda;
- Nacionais, como quadros Superiores.

Concorrentes

Para fazer face aos concorrentes directos de uma empresa é necessário conhecer bem as características de cada um deles. É necessário entender a actuação previsível de novos concorrentes potenciais. Quando se sabe, quando e como novas empresas tencionam entrar no negócio, torna-se mais fácil criar barreiras à sua entrada e dificultar o acesso dos potenciais rivais ao mercado.

Os principais concorrentes da SCI são:

- Pequenas construtoras sem organização estruturada, e consequentemente, um nível de negócio mais baixo;

A SCI destaca-se entre essas pela sua dimensão, organização e qualidade que lhe permite alcançar outros mercados.

- Como potenciais concorrentes têm as inúmeras construtoras e imobiliárias existentes no país e que neste momento não trabalham com o produto Santo Antão;

Fornecedores

Os fornecedores contribuem para o desenvolvimento da oferta através da prestação de serviços e venda de produtos aos vários concorrentes da indústria. Na análise dos fornecedores é importante manter uma perspectiva alargada dos inputs requeridos pelas empresas, de forma a identificar com rigor, as tendências nos diversos mercados a montante da indústria.

Os principais fornecedores da SCI são:

- De forma a minimizar os custos a empresa busca constantemente os melhores fornecedores, trabalhando com o mercado Europeu (Portugal) e com fornecedores nacionais;

Comunidade

A SCI trabalha, na comunidade, de forma a levar mais-valia a todos os componentes do meio onde implanta os seus projectos, apoiando-se sempre na relação entre prosperidade económica e equidade social e ambiental. Prática uma política de Cidadania que é visível nas parcerias com Câmaras, com Associações Locais e com a preocupação do enquadramento das necessidades locais. Trabalhando com empenho a SCI, pretende distinguir-se como uma empresa que consegue juntar num mesmo projecto, qualidade e benefícios para todos os que partilham esse espaço.

7.3. Meio envolvente interno

Posicionamento Estratégico

A SCI se posiciona como líder no mercado imobiliário Santantonense.

A dimensão da empresa, a complementaridade dos serviços oferecidos, associados a qualidade destes, destaca-a de entre os concorrentes.

Marketing e Logística

A empresa tem vindo a desenvolver algumas estratégias de marketing que visa dar a conhecer a instituição, os seus produtos e serviços.

A empresa desde o seu arranque conta com o site **www.sci.cv**, onde o público em geral pode acompanhar o crescimento da empresa e as suas actividades.

A empresa também trabalha com formas de promoção como a propaganda e a publicidade nas rádios, cartazes e outdoors em sítios estratégicos dos três concelhos da ilha, panfletos e desdobráveis, geralmente distribuídos em ocasiões especiais como feiras, encontros empresariais e de emigrantes, entre outros.

Outra forma de promover a imagem institucional, é a oferta de brindes a clientes, como t-shirts, porta-chaves, chapéus, capas, ect.

Quanto a logística, a empresa tem a sua sede própria, onde funciona toda a parte administrativa e financeira, em Ponta de Lavada, um armazém em Ponta do Sol e um estaleiro em Ribeira Grande.

Recursos Humanos

A empresa detém mão-de-obra 100% Cabo-Verdiana, num total de 110 efectivos e trabalha com outra série de contratados no regime de empreitada.

A empresa detém neste momento quadros superiores nas áreas de Engenharia, Contabilidade, Arquitectura e Gestão. Para além destes, vários técnicos nas áreas de construção.

Política Ambiental e Social da empresa

No plano social assinou já um protocolo com a Câmara da Ribeira Grande, através do qual começou a financiar e equipar com computadores o Centro Comunitário de Lombo Branco, que irá passar a dispor de uma sala multimédia. Procedeu também à renovação do jardim infantil e electrificou a cantina escolar da mesma localidade. E, nos próximos anos lectivos, a empresa vai atribuir bolsas de estudo para estudantes carenciados dos concelhos do Paúl, Ribeira Grande e Porto Novo. Uma bolsa de mérito será também colocada à disposição do melhor aluno de Santo Antão na área técnica que vai assim poder continuar os seus estudos no exterior. Apoio a escolas de ensino básico em matéria de saneamento, refeições quentes e actividades extra curriculares. Tudo na perspectiva de incentivar o desenvolvimento de um quadro técnico para trabalhar na ilha.

Em termos culturais, a empresa dá apoio ao lançamento de um álbum de local, livro de poesia e exposições de pintura e de artesanato e apoio a actividades recreativas e culturais envolvendo jovens e crianças.

A nível da saúde a empresa concede ajudas a hospitais e centro de idosos e ainda apoio a famílias de deficientes.

Isto é, a SCILda, não deixa de dar apoio a toda e qualquer situação que lhe parece ser de emergência, nas quais se encontram envolvidas crianças ou idosos, bem como a projectos comunitários bem estruturados.

No plano ambiental a empresa procura trabalhar sempre com vista a manter ou a melhorar a qualidade de vida das pessoas nas áreas onde opera no que diz respeito ao ambiente.

Uma das preocupações é a harmonia das suas construções com o meio envolvente. As construções respeitam sempre as exigências ambientais definidas pelas autoridades locais no que respeita, por exemplo, ao tratamento dado as águas residuais, e sobre exploração dos recursos naturais.

7.4 Uma abordagem da Crise Financeira e Económica Internacional

A crise económica de 2008 é uma crise financeira internacional que começou em Estados Unidos da América que se precipitou com a falência do tradicional Banco de Investimento Lehman Brothers, seguida no espaço de poucos dias pela falência técnica da maior empresa seguradora dos Estados Unidos da América, a American International Group (AIG).

Em poucas semanas, a crise norte-americana atravessou o Atlântico. As mais importantes instituições financeiras do mundo, declararam ter tido perdas enormes em seus balanços, o que agravou ainda mais o clima de desconfiança, que se generalizou.

Esta crise teve seu início quando se decidiu orientar os investimentos para o sector imobiliário, a adoptar uma política de taxas de juros muito baixas e de redução das despesas financeiras, que induziu os intermediários financeiros e imobiliários a incitar uma clientela cada vez maior a investir em imóveis.

Da crise financeira, com o colapso do sistema financeiro internacional, passou-se para uma crise da economia real afectando empresas e a produção no mundo inteiro. A

produção mundial caiu drasticamente no último trimestre de 2008, deixando o crescimento da economia mundial nesse ano muito abaixo das previsões. As maiores economias mundiais entraram em recessão e conheceram um crescimento negativo. Estamos perante uma situação muito séria que atinge todas as regiões do mundo e todos os países, mesmo que uns mais do que outros.

E Cabo Verde não fica imune perante esta situação. Pois devemos lembrar que temos uma economia aberta ao mundo, uma economia com base em serviços e que, portanto, estaremos sujeitos às contrariedades da economia mundial. E por isso devemos estar atentos às implicações da crise na economia Cabo-verdiana. De facto, preocupa-nos a situação financeira, mas também os seus reflexos em outros sectores, nomeadamente na construção, no imobiliário e no turismo.

O nosso país tem acolhido, nos últimos anos, grandes investimentos que impulsionaram os grandes projectos imobiliários. A situação que se vive actualmente, com a consequente desaceleração acentuada das economias mundiais e as restrições no acesso ao crédito, que se torna também mais caro, está a retirar liquidez à maioria dos investidores que apostavam nesse tipo de mercado.

Apesar dos efeitos já se fazerem sentir, informações mais recentes da conjuntura económica, divulgados pelo Banco de Cabo Verde, apontam para um agravamento da crise a partir de 2009, isto é o ano 2009 será um ano difícil. De acordo com essas informações, a desaceleração do crescimento da economia cabo-verdiana deve-se à queda dos fluxos de financiamento externo da economia Cabo-verdiana, seja através do investimento estrangeiro, seja dos emigrantes.

Os dados apontam para uma redução do investimento estrangeiro, e a diminuição do investimento de emigrantes. A nível do investimento na imobiliária turística, pode-se prever uma redução a partir do terceiro trimestre do corrente ano. E já assistimos a um recuo do investimento externo na área da imobiliária turística e o sector da construção, e pelas suas características, tem um efeito arrastador: " arrasta toda a economia".

Sendo a SCI uma empresa que opera no sector imobiliário, é obvio que não fica indiferente a esta crise, e uma vez que o seu mercado alvo é maioritariamente Europeus. A empresa teve que redefinir as suas estratégias de venda, de mercados e de clientes de forma a superar a queda da procura dos clientes anteriormente identificados, tendo em conta que, com a crise as encomendas para 2009 diminuíram. Apesar desta crise a

empresa, não suspendeu nenhum projecto, mas sim adaptações a estes projectos, levando em consideração o desenrolar da crise.

Após a crise, nada será, como antes, no sector do turismo, considerado o motor do crescimento económico do país. E por isso o país e os empresários terão de se adaptar a um novo contexto. Temos que criar condições para transformarmos a crise em oportunidades, isto é, após a crise teremos de ser um país mais competitivo. Portanto todos os cabo-verdianos, têm que ter a consciência de que é preciso trabalhar arduamente para que o país continue no caminho do progresso.

7.5. Análise de um projecto Investimento feito pela Empresa

A SCI tem um leque elevado de projectos de investimento, alguns já em execução e outros ainda por executar. Tendo como base este conjunto de projectos, escolhemos uma delas para incidir o estudo de caso (Lombo Branco Village).

7.5.1. Descrição do investimento

Lombo Branco Village foi pioneiro, o primeiro projecto da empresa Spencer Construções & Imobiliária Lda., e o responsável pela afirmação da SCI no mercado imobiliário de Santo Antão. Com uma localização privilegiada na encosta de Lombo Branco, o condomínio Lombo Branco Village, situado em um precipício, 330 metros acima do nível do mar, as vilas oferecem uma colocação muito tranquila e sem igual com visões impressionantes para as imponentes montanhas da costa marítima da Ilha de Santo Antão e para o mar. As vivendas têm um design simples e moderno com acabamentos de padrão elevado. Esse investimento está dividido em três fases:

A primeira fase é constituído por 4 vivendas T2, composto por: dois quartos, uma sala, duas casas de banho, sendo uma com hidromassagem e uma cozinha totalmente equipada e um espaço circundante com jardim. Estas quatro vivendas são: Vivenda "Assomada" com 325,70 m², Vivenda "Ladeira" com 535,71 m², Vivenda "Maravilha" com 466,68 m² e vivenda "Mirada" com 606,50 m². Esta fase foi concluída em Junho de 2007.

A segunda fase é constituída por 12 vivendas, sendo: dez vivendas T2, uma vivenda T3, uma vivenda T4, restaurante panorâmico e uma área de lazer com piscina. As

Vivendas são: Vivenda 2 (2-quartos) 362,74 m², Vivenda 3 (2-quartos) 350,12 m², Vivenda 4 (2-quartos) 298,91 m², Vivenda 5 (2-quartos) 290,34 m², Vivenda 6 (2-quartos) 298,32 m², Vivenda 7 (2-quartos) 301,84 m², Vivenda 8 (2-quartos) 321,33 m², Vivenda 9 (2-quartos) 319,43 m², Vivenda 10 (4-quartos) 667,32 m², Vivenda 11 (3-quartos) 604,12 m², Vivenda 12 (2-quartos) 367,97 m² e Vivenda 12A (2-quartos) 361,11 m². Esta fase ainda se encontra em execução, mas brevemente será concluída.

A terceira fase é constituída por 4 vivendas T2, e ainda não se iniciou a sua execução.

Dados do projecto de investimento:

Tendo em conta que não foi possível obter todos os dados pretendidos da SCI, tivemos que assumir pressupostos, para que fosse possível a elaboração de um estudo caso mais abrangente.

- Montante do investimento: 209.503,5 cts
- Prazo da elaboração do projecto: 4 anos
- Para a realização do projecto a empresa recorreu a financiamento bancário, financiamento próprio e ainda financiamento via adiantamento de clientes.
- Custos e Proveitos, constantes no quadro seguinte:

Quadro III – Quadro resumo dos custos e proveitos (em contos) do projecto Lombo Branco Village (pressupostos):

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Vendas	62.851,05	110.751,75	104.900,7	95.500
Custos desembolsáveis	52.927,2	25.300	20.284,8	13.000

Pressupostos:

- A amortização do projecto é feita pelo método das quotas constantes;
- Imposto sobre o rendimento a taxa: 25%.
- Taxa de actualização (T.A): 12%;
- Taxa de Inflação: 6%.
- A escolha das taxas de actualização deve-se ao facto de em Cabo Verde as taxas de juro de empréstimos obtidos oscilarem entre 8.5% e 11.5%.

7.5.2. Análise deste investimento, utilizando os critérios de análise investimento

7.5.2.1. Cash Flow

O cash flow (fluxo de caixa) de um projecto é simplesmente a diferença entre as receitas e as despesas a ele associadas.

Quadro IV – Cash Flow do projecto a preços constantes (sem inflação)

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
1-Vendas	0	62.851,05	110.751,75	104.900,7	95.500
2-Custos desembolsáveis	0	52.927,2	25.300	20.284,8	13.000
3-Excedente Bruto de Exploração (1- 2)	-----	9.923,85	85.451,75	84.615,9	82.500
4-Amortizações	-----	52.375,88	52.375,88	52.375,88	52.375,88
5-Resultado antes de imposto (3-4)	-----	(42.452)	33.075,87	32.240,02	30.124,12
6-Imposto sobre lucros (5* 25%)	-----	-----	8.268,96	8.060,005	7.531,03
7-Resultados depois de imposto (5-6)	-----	(42.452)	24.806,91	24.180,015	22.593.09
8-Amortizações	-----	52.375,88	52.375,88	52.375,88	52.375,88
9- Investimento	(209.503,5)	-----	-----	-----	-----
10-Cash Flow	(209.503,5)	9.923,88	77.182,79	76.555,89	74.968,97

* Taxas de inflação

Tx de inflação (1+0.06) ^n	-----	1,06	1,1236	1,1910	1,2625
-----------------------------------	-------	------	--------	--------	--------

Quadro V – Cash Flow do projecto a preços correntes (com inflação)

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
1-Vendas com inflação	-----	66.622,11	124.440,66	124.936,73	120.568,75
2-Custos desembolsáveis com inflação	-----	56.102,83	28.427,08	24.159,19	16.412,5
3-Excedente Bruto de Exploração (1- 2)	-----	10.519,28	96.013,58	100.777,54	104.156,25
4-Amortizações	-----	52.375,88	52.375,88	52.375,88	52.375,88
5-Resultado antes de imposto (3-4)	-----	(41.856,6)	43.637,7	48.401,66	51.780,37
6-Imposto sobre lucros (5* 25%)	-----	-----	10.909,42	12.100,41	12.945,09
7-Resultados depois de imposto (5-6)	-----	(41.856,6)	32.728,28	36.301,25	38.835,28
8-Amortizações	-----	52.375,88	52.375,88	52.375,88	52.375,88
9- Investimento	(209.503,5)	-----	-----	-----	-----
10-Cash Flow	(209.503,5)	10.519,28	85.104,16	88.677,13	91.211,16

7.5.2.2. Valor actual líquido (VAL)

O valor líquido actualizado resulta da comparação, através de uma diferença, entre os benefícios e os custos de um projecto.

Traduz-se no cálculo do somatório dos cash – flow anuais actualizados a taxa escolhida, e deduzidos do montante, actualizado a mesma taxa, dos investimentos.

Quadro VI – Valor Actual liquido do projecto a preços constantes

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
1-Cash Flow	(209.503,5)	9.923,88	77.182,79	76.555,89	74.968,97
2-(1+TA) ^-n	1	0,8928	0,7971	0,7117	0,6355
3-Cash Flow actualizado (1*2)	(209.503,5)	8.860,04	61.522,40	54.484,82	47.642,78

TA – taxa de actualização

n - anos a ser actualizados

VAL = Somatório dos cash flows actualizados

VAL = - 209.503,5 + 8.860,04 + 61.522,40 + 54.484,82 + 47.642,78

VAL = - 36.992,96 cts

7.5.2.3. Taxa interna de rentabilidade (TIR)

É a taxa de actualização para a qual o VAL é nulo, ou seja que o cash flow total, actualizado a uma determinada taxa é igual a zero. Suponhamos que temos três taxas de actualização: $i = 10\%$, $i = 12\%$, $i = 14\%$, que nos permite - nos chegar a taxa interna de rentabilidade.

Quadro VII – Dados para o cálculo da Tir do projecto a preços constantes

Ano (n)	Cash Flow	i = 10%		i = 12%		i = 14%	
		F.A	VAL	F.A	VAL	F.A	VAL
0	(209.503,5)	1	(209.503,5)	1	(209.503,5)	1	(209.503,5)
1	9.923,88	0,9090	9.020,80	0,8928	8.860,04	0,8771	8.704,23
2	77.182,79	0,8264	63.783,85	0,7971	61.522,40	0,7694	59.384,43
3	76.555,89	0,7513	57.516,44	0,7117	54.484,82	0,6749	51.667,57
4	74.968,97	0,6830	51.203,80	0,6355	47.642,78	0,5920	44.381,63
Totais	-----	-----	(27.978,61)	-----	(36.993,46)	-----	(45.365,64)

* **Factor actualização (FA)** = $(1 + i)^{-n}$

Como se pode ver, o VAL é negativo para qualquer das taxas de actualização, isto é, os cash flows gerados pelo projecto não chegam para cobrir essas taxas de rentabilidade ou de remuneração dos capitais empregues. A TIR, a taxa de desconto para a qual o VAL se anula, deverá ser portanto menor que 10%. Caso contrário a Tir será também negativa.

7.5.2.4. O período de recuperação do capital (PR) ou payback (PP)

É o período de tempo necessário para que no período de exploração sejam recuperados os recursos aplicados no período de investimento. Procura-se medir o tempo que demora entre a realização do investimento e a sua recuperação através do cash flow acumulado.

Quadro VIII - Dados, para o cálculo do payback do projecto a preços constantes

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Cash Flow não actualizado	(209.503,5)	9.923,88	77.182,79	76.555,89	74.968,97
Cash Flow n. act. Acumulado	(209.503,5)	(199.579,62)	(122.396,83)	(45.840,94)	29.128,03
Cash Flow Actualizado	(209.503,5)	8.860,04	61.522,40	54.484,82	47.642,78
Cash Flow Act. Acumulado	(209.503,5)	(200.643,46)	(139.121,06)	(84.636,24)	(36.993,46)

Payback não actualizado = $45.840,94 / 45.840,94 + 29.128,03$

= 0.61

$0,61 * 360(\text{dias}) = 219,6$

Ou seja o investimento será recuperado ao fim de 3 anos, 7 meses e 3 dias.

Payback actualizado

Nesta óptica o investimento será recuperado depois dos 4 anos, ou seja, não será viável para a empresa uma vez que o período de recuperação será maior que a vida útil do investimento (4 anos).

É difícil calcular o payback nesta óptica tendo em conta que não há um ano dentro da vida útil do projecto em que o cash flow actualizado acumulado torna-se positivo.

7.5.2.5. Retorno do investimento (ROI)

O retorno do investimento é um índice de rendibilidade, isto é dá-nos a rendibilidade efectiva por unidade de capital investido. O seu cálculo faz-se através da razão entre o valor actual dos cash flows de exploração e o valor do investimento. Ou seja é a taxa de lucro ou simplesmente retorno, ou ainda é a relação entre o dinheiro ganho ou perdido através de um investimento, e o montante de dinheiro investido.

ROI = Val / Valor do investimento

= - 36.992,96 / 209.503,5

= - 17,6%

7.5.3. Uma comparação entre os vários critérios utilizado

Tendo como base os pressupostos assumidos para a análise deste investimento, utilizando os vários critérios de análise de investimentos vimos que:

VAL

O Val é menor que zero, ou seja, estamos perante um projecto que economicamente não é viável. Tendo em conta que o Val é inferior a zero, não permite cobrir o investimento inicial, bem como a remuneração mínima exigida pelo investidor (T.A), e ainda gerar um excedente financeiro.

Quanto maior for a taxa de actualização, menor será o Val (como se pode ver no **quadro VII**), uma vez que estamos a exigir uma maior rendibilidade do projecto de investimento.

Mas no entanto o método apresenta os inconvenientes de, não ter em conta os cash flows gerados depois de recuperados os capitais investidos, o que o torna desaconselhável na avaliação de projectos de longa duração e de não considerar o valor temporal do dinheiro. A sua vantagem é de ser simples e adequado à avaliação de projectos em contexto de alto risco

PR

Utilizando o cash flow não actualizado, o período de recuperação do investimento é menor que a vida útil do projecto, isto é, o projecto seria rentável caso o Val fosse positivo. Utilizando cash flow actualizado acumulado o projecto não seria viável tendo em conta que o período de recuperação é maior que a vida útil do projecto.

TIR

A taxa Tir (4.16%) é maior que a taxa de actualização (4%), e isto quer dizer que o Val será positivo e portanto o investimento aumentará a riqueza da empresa. Contudo o

método apresenta inconvenientes como: é difícil e complicada de calcular porque pode haver múltiplas TIR para um projecto e ainda a possibilidade de conduzir a soluções contraditórias com o método do VAL.

ROI

A taxa Tir dá-nos a rendibilidade efectiva por unidade de capital investido.

Neste caso essa taxa é de -17.6% , ou seja em vez de um retorno por unidade investida a empresa terá um prejuízo de 17.6% por cada unidade de capital investido.

7.6 Conclusões e recomendações do estudo de caso

Tendo em conta os pressupostos assumidos no estudo caso, pode-se dizer que o projecto não seria viável nas condições atrás referidas. Mas ao analisar os dados reais do projecto Lombo Branco Village (vendas em relação ao montante do investimento), e estando já concluída a primeira fase, prestes a concluir a segunda fase e ainda por realizar a terceira fase, pode-se dizer que, Lombo Branco Village (investimento total no valor de 209.503,5 cts) é um sucesso, quer pela qualidade, característica e diferenciação da SCI, quer pela localização e o número de vendas já efectuadas (176.424 cts). A SCI é um caso de sucesso no sector imobiliário em Santo Antão.

Apesar de não ter dados suficientes, que permite-nos fazer uma análise financeira e económica para ver a evolução da empresa, podemos dizer que a empresa está evoluindo num bom caminho tendo como base as informações do projecto Lombo Branco Village (vendas), mas também levando em consideração o número de investimentos que a empresa vem realizando e outros que estão por realizar. Sendo assim, pode-se dizer que a ilha de Santo Antão é propício para esse tipo de investimento uma vez que possui características imprescindíveis para tal, e que esta evoluindo cada vez mais no sector imobiliário.

O estudo de caso permitiu-nos ver que, nem sempre um projecto é viável. E por isso antes de realizar qualquer investimento a que fazer um estudo muito aprofundado de forma a saber se este, ou aquele investimento é viável ou não. Foram considerados no estudo os métodos mais utilizados pelas empresas: Val, Tir, PP e Roi que são importantes na decisão de investir ou não.

As recomendações a deixar é que, qualquer empresa antes de realizar algum investimento, deve fazer uma análise criteriosa para saber se vale a pena ou não realizar esse investimento e saber qual o seu impacto nos resultados da empresa. Caso contrário, a empresa ficará numa situação do “acaso”, ou seja esperar para ver qual o resultado, e essa atitude pode levar a ter implicações negativas em relação aos concorrentes.

8. CONCLUSÃO

A decisão de investir em projectos é o resultado de uma análise fundamentada em dados históricos e previsionais que permite avaliar características do retorno do investimento.

Investir num projecto sem fazer uma análise de investimento, embora muito comum, aumenta inevitavelmente o risco associado ao projecto.

Além da análise de investimento permitir conhecer como e quando o investimento se materializa em retorno, esta análise permite também solidificar objectivos do projecto. É diferente realizar um projecto que se propõe gerar x contos no primeiro ano, do que realizar um projecto cujos benefícios nem sequer se conhecem. A análise feita indicou que é viável investir no sector em cabo verde mais concretamente em Santo Antão.

O estudo conta com algumas limitações entre as quais se destacam: (a) o tempo de realização, que sendo curto não permitiu uma análise mais aprofundada do sector imobiliário em cabo verde, especificamente em Santo Antão; (b) a falta de dados disponíveis, em que a uma certa resistência por parte das empresas em fornecer dados o que dificulta em grande parte a realização do estudo de caso.

Com o presente trabalho, espera-se ter contribuído para o desenvolvimento do tema em estudo.

9. BIBLIOGRAFIA

ABECASSIS, Fernando E; CABRAL, Nuno. – **Análise económica e financeira de projectos**. 4ª Edição. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

BORGES, António; RODRIGUES, Azevedo E; MORGADO, José. – **Contabilidade e finanças para a gestão**. 2ª Edição. Lisboa: Áreas Editora, 2004. 422 P. ISBN 972-8472-70-6.

JORDAN, Hugues; DAS NEVES, João Carvalho E; RODRIGUES, José Azevedo. – **O controlo de gestão: ao serviço da estratégia e dos gestores**. 4ª Edição. Lisboa: Áreas Editora, 2002. 429 P. ISBN 972-8472-28-5.

MARQUES, Albertino. – **Concepção e análise de projectos de investimento**. 3ª Edição. Lisboa: Edições Sílabo.

MIRA, Alexandre Benedito. – **Um estudo sobre análise de investimento na compra de uma extrusora para tubos corrugados**. Itajubá: UNIFEI, 2004. 26p. (Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção da Universidade Federal de Itajubá).

Novo Normativo Contabilístico. – Boletim Oficial 1ª Série nº48, 3º suplemento, 2ª feira, 29 de Dezembro de 2008.

PORTER, 2000 – o que faz o investimento ser o factor mais importante da vantagem competitiva;

RORIGUES, José Azevedo E; NICOLAU, Isabel. – Elementos de cálculo financeiro: colecção economia e finanças. 7ª Edição. Lisboa: Áreas Editora, 2003. 412 P. ISBN 972-8472-34-X

ROSS, 20000 – Quando é que um investimento vale a pena;

SOARES, Isabel – et al decisões de Investimento Análise Financeira de Projectos – definição de investimentos reais.

Fontes www

CHUDLEIGH, Peter O. – **Análise de investimentos**. Disponível em www: <URL: <http://www.cnpge.embrapa.br/publicacoes/doc/doc04/05analise.html>

Dados da SCI disponíveis em: www.sci.cv.

Dados do projecto Lombo Branco Village disponíveis em: www.lombobranco-village.com.

Exercícios de análise de projectos disponíveis em:

<http://www.ci.esapl.pt/jcms/materiais/Analise%20de%20Projectos/Exercicios%209%20Bowling.pdf>; http://www.ipv.pt/millennium/ect12_aval.htm; http://www2.egi.ua.pt/cursos_2005/files/AGP/API_Caso_Pratico_02.pdf; http://books.google.pt/books?id=RIIdRIBG8TDkC&pg=PA94&lpg=PA94&dq=Cash+flow+de+um+projecto&source=bl&ots=2Tqn91iyK5&sig=TRLzbRKMIO4zNoRk9fb5zeDfZac&hl=ptPT&ei=SH3SSeCYO52QjAfXgt3tBg&sa=X&oi=book_result&resnum=8&ct=result#PPP1,M1; <http://www.rassis.com/artigos/Caso%20CF%20custos.pdf>; <http://www.iapmei.pt/iapmeiart03.php?id=576>; <http://www.amibussola.com/Links/44a49.pdf>; <http://paginas.fe.up.pt/~mac/ensino/docs/GE20082009/AnaliseProjectosInvestimento.pdf>; <http://www.ci.esapl.pt/jcms/materiais/Analise%20de%20Projectos/ApresentacaoAP6.pdf>;

FERREIRA, Carlos Roberto. – **Análise de investimentos** (tese de mestrado). 2007. Disponível em www: <URL: http://www.salesianolins.br/areaacademica/materiais/posgraduacao/MBA_Gestao_Financeira_e_Contabil/An%20E1lise_de_Investimentos/Apostila%20An%20E1lise%20de%20Investimento%20-%20MBA%20Lins%202007.pdf

KOPITKE, Bruno E.; FILHO, Nelson Casarotto. – **Análise de investimentos**. 9ª Edição. 6ª Tiragem. 2000. 464p. Disponível em www: <URL: http://www.labsad.ufsc.br/wiki/index.php/An%C3%A1lise_de_Investimentos

PIB de Cabo Verde disponível em:

http://www.portalangop.co.ao/motix/pt_pt/noticias/africa/PIB-precos-constantessubiu-2007-mas-economia-desacelerou,9db0bd1c-38a8-4fe1-836b-459ac6213533.html;
<http://www.ci.esapl.pt/jcms/materiais/Analise%20de%20Projectos/Exercicio%209%20-%20Bowling%20Resolucao.pd>

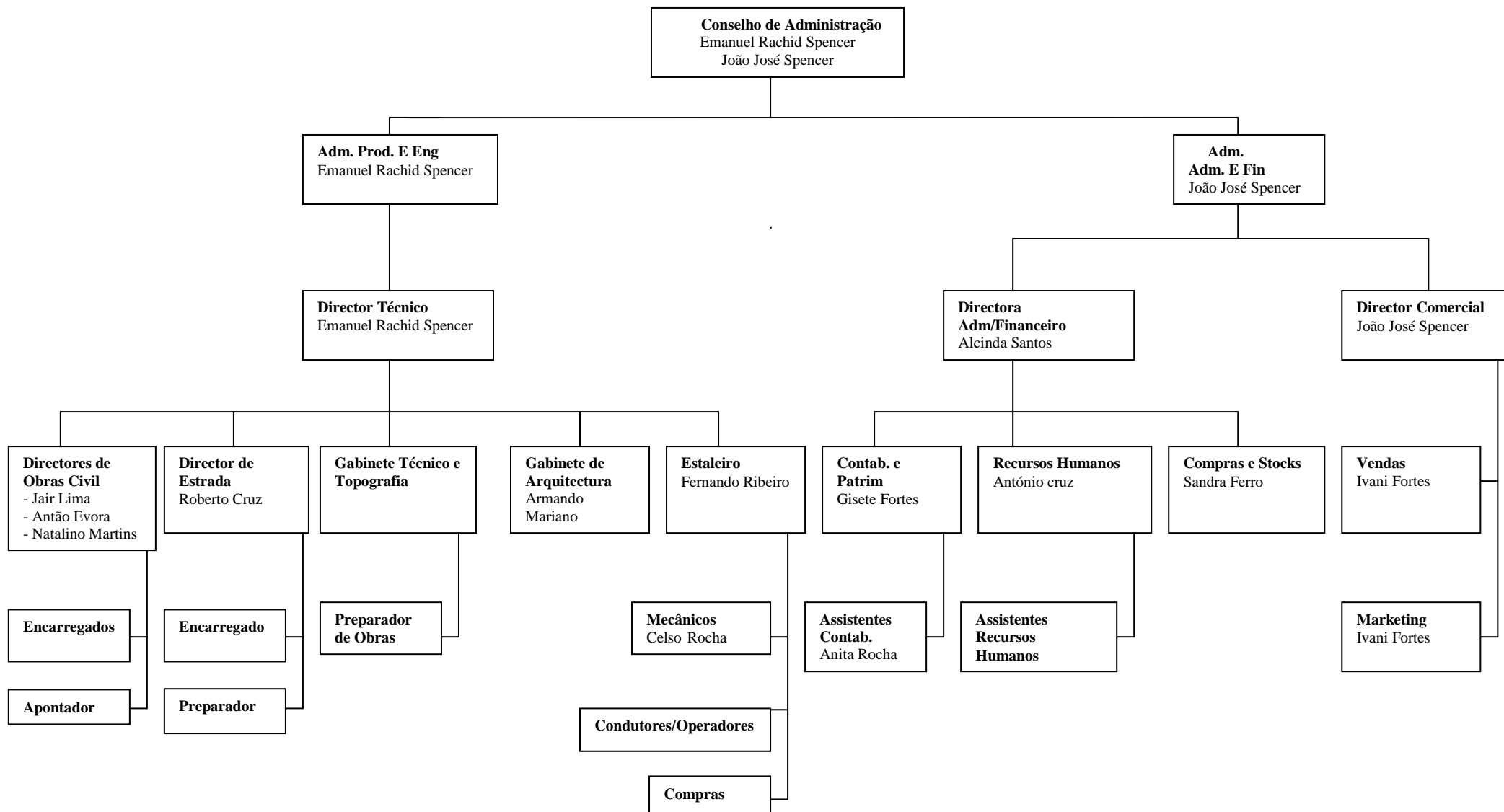
Sem autores. – **Análise de investimentos**. Disponível em www: <URL: http://pwp.netcabo.pt/0440369301/gestao_web/5sem/ai/analise.htm.

Sem autores. – **Matemática financeira/análise de investimentos** (em linha).
Disponível em www:
<URL:http://pt.wikibooks.org/wiki/Matem%C3%A1tica_financeira/An%C3%A1lise_de_investimentos.

Sem autores. – **Cabo verde – População, economia, geografia**. 2008. Disponível em
www: <URL: http://www.indexmundi.com/pt/cabo_verde/.

10. ANEXOS

10.1. Anexo I – Organograma da SCI



10.2. - Anexo 2 – Fotos do projecto Lombo Branco Village
(Disponíveis em www.sci.cv)













